

Catri Citraningtias dan Iwan Kustiwan  
*Studi Perbandingan Karakteristik Pemanfaatan Fasilitas Penghuni Perumahan  
di Kawasan Coklat dan Kawasan Hijau di Kota Bandung*  
*Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 20 No. 2, Agustus 2009, hlm.109 - 126

## STUDI PERBANDINGAN KARAKTERISTIK PEMANFAATAN FASILITAS PENGHUNI PERUMAHAN DI KAWASAN COKLAT DAN KAWASAN HIJAU DI KOTA BANDUNG

Catri Citraningtias dan Iwan Kustiwan

Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota,  
Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan  
Institut Teknologi Bandung  
Labtek IX A, Jl. Ganesha 10, Bandung 40132  
E-mail: iwank@pl.itb.ac.id

### Abstrak

Pembangunan perumahan di kawasan pinggiran kota, merubah lahan pertanian menjadi perumahan yang dikenal dengan istilah *greenfield development*. Pola ini berlawanan dengan strategi kompaksi perkotaan yang salah satunya diwujudkan melalui *brownfield development*, yaitu pemanfaatan kembali lahan yang telah terbangun. Tujuan studi ini adalah untuk membandingkan karakteristik pemanfaatan fasilitas penghuni perumahan di kawasan coklat dan kawasan hijau di kota Bandung. Sampel kawasan perumahan dipilih dengan metode *purposive sampling*. Proses *sampling* diawali dengan melakukan *overlay* peta untuk menentukan perumahan mana saja yang mengalami pengembangan kawasan coklat ataupun pengembangan kawasan hijau. Berdasarkan pembagian kawasan perkotaan, kawasan-kawasan perumahan formal/terencana akan dipilih pada tiap kategori kawasan (pusat, transisi, dan pinggiran). Terdapat perbedaan karakteristik fisik dan karakteristik sosial ekonomi penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau. Preferensi penghuni dalam memilih fasilitas yang digunakan erat kaitannya dengan kedekatan fasilitas terhadap tempat tinggal. Faktor yang berpengaruh dalam pemanfaatan fasilitas penghuni adalah ketersediaan fasilitas internal dan ketersediaan fasilitas eksternal. Sementara itu, karakteristik sosial ekonomi penghuni tidak memberikan pengaruh yang signifikan dalam pemanfaatan fasilitas.

**Kata Kunci:** *brownfield development, greenfield development, karakteristik pemanfaatan fasilitas.*

### Abstract

Housing development in urban fringe area has changed agriculture land into housing area known as *greenfield development*. This pattern is in contrast with urban compact strategy whose manifestation is among others through *brownfield development*, i.e. reutilization of built land area. The objective of the study is to compare the characteristic of housing facilities in brown area and green area in Bandung. Samples are selected using *purposive sampling*. The sampling process is begun by overlaying map to determine which housing areas experiencing *brownfield* or *greenfield* development. Based on the division of urban area, areas of formal/planned housing will be selected in each area category (central, transition, and fringe areas). There are physical and socio-economical characteristics differences among the residents in brown area and green area. The residents' preferences in selecting the facilities they are going to use are closely related to the proximity of the facilities with their houses. Factors influencing the use of facilities by the residents are internal facilities availability and external facilities availability. In the mean time, the residents' socio-economic characteristics do not significantly influence the facilities utilization.

**Keywords:** *brownfield development, greenfield development, characteristics of facility utilization*

## 1. Pendahuluan

Kota dengan segala karakteristiknya memiliki kekuatan untuk menarik banyak penduduk dari wilayah lain untuk datang. Pertambahan jumlah penduduk ini sayangnya tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Kondisi tersebut menyebabkan timbulnya kebutuhan lahan yang tinggi, khususnya kebutuhan lahan untuk perumahan di daerah perkotaan. Kelangkaan lahan dan tingginya *demand* dari para penduduk memunculkan adanya persaingan dalam mendapatkan lahan, dan kemudian menyebabkan nilai lahan menjadi naik.

Besarnya persaingan yang ada dan tingginya harga lahan menyebabkan penduduk berpendapatan menengah ke bawah kalah bersaing. Perilaku yang timbul sebagai reaksi dari kondisi tersebut adalah terjadinya pembangunan-pembangunan di wilayah pinggiran kota. Pembangunan ini terjadi karena harga lahan di wilayah pinggiran relatif lebih murah dan terjangkau. Pada akhirnya, terjadilah ekspansi kawasan terbangun secara acak (*urban sprawl*). *Urban sprawl* biasanya digunakan untuk mendeskripsikan perluasan area kota secara fisik, sehingga *sprawl* dapat dideskripsikan sebagai pola fisik perluasan kepadatan suatu wilayah kota.

Berdasarkan pengertian-pengertian *urban sprawl*, dapat disimpulkan bahwa ada suatu perubahan fungsi guna lahan di wilayah pinggiran perkotaan, yang mulanya bersifat perdesaan menjadi bersifat perkotaan. Dalam hal ini, dapat diasumsikan bahwa sifat perdesaan adalah ditandai dengan fungsi pertaniannya. Dengan demikian, terjadi suatu alih fungsi lahan dari kawasan pertanian menjadi kawasan perumahan. Pembangunan yang terjadi di kawasan yang belum terbangun (kawasan pertanian) yang berada di wilayah

pinggiran perkotaan seringkali dikenal dengan istilah *greenfield development* (pengembangan kawasan hijau). Kondisi perkembangan kawasan perkotaan yang bersifat *sprawl* pada dasarnya berlawanan dengan konsep *compact city* yang telah banyak diterapkan di negara-negara maju. Implementasi yang terjadi dalam konsep ini adalah kompaksi perkotaan dilakukan pada kawasan dalam/pusat kota dalam bentuk *infill development* atau dalam bentuk *brownfield development* (pengembangan kawasan coklat). *Brownfield development* secara ringkas dapat dikatakan sebagai pemanfaatan kembali lahan di kawasan dalam kota untuk pembangunan baru, misalnya lahan bekas peruntukan industri.

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah kawasan perkotaan Bandung dengan struktur kota inti (kawasan pusat), kawasan transisi, kawasan pinggiran dalam, dan kawasan pinggiran luar. Selain itu, syarat perumahan yang dipilih adalah perumahan tersebut berada pada kawasan coklat dan kawasan hijau. Sampel kawasan perumahan dipilih dengan metode *purposive sampling*. Sampel kawasan perumahan ini merupakan studi kasus, sehingga bukan merupakan representasi seluruh Kota Bandung. Proses *sampling* diawali dengan melakukan overlay peta untuk menentukan perumahan mana saja yang mengalami pengembangan kawasan coklat ataupun pengembangan kawasan hijau. Berdasarkan pembagian kawasan perkotaan, kawasan-kawasan perumahan formal/terencana akan dipilih pada tiap kategori kawasan (pusat, transisi, dan pinggiran).

Tiap-tiap kategori kawasan (pusat, transisi, pinggiran dalam, dan pinggiran luar) akan dipilih dua kawasan perumahan yang masing-masing mengalami *greenfield development* dan *brownfield development*. Namun mengacu pada hasil *overlay* peta dan kondisi eksisting,

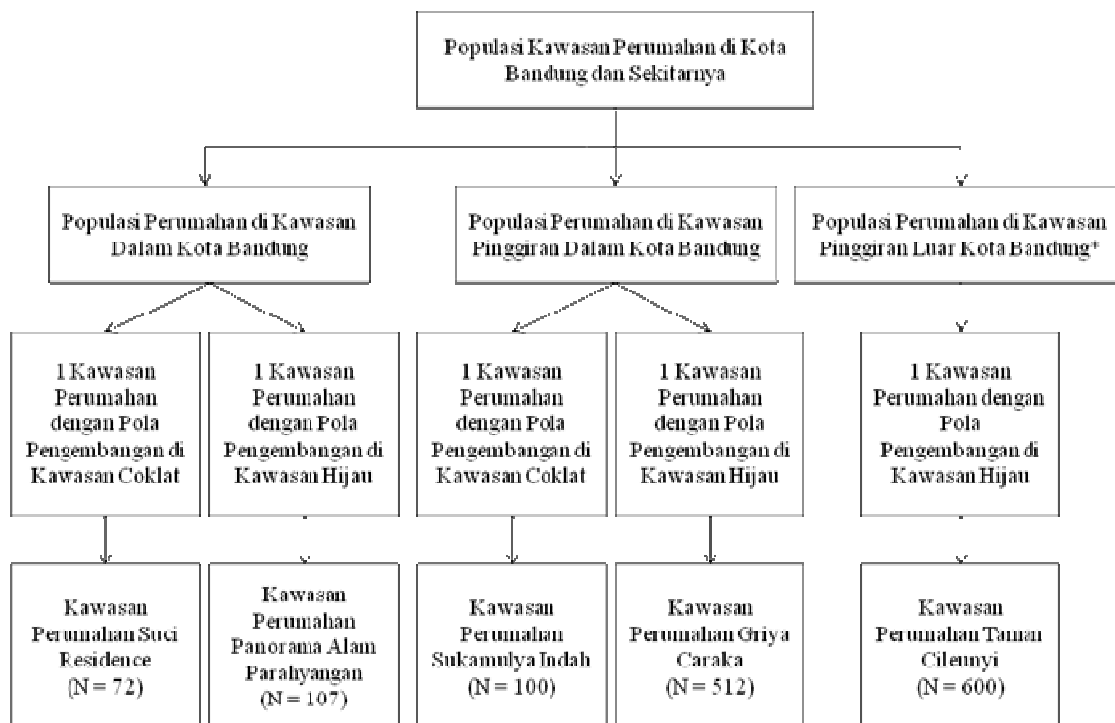
diidentifikasi bahwa perumahan dengan kriteria *greenfield development* dan *brownfield development* di kawasan pusat kota sangat jarang ditemui. Oleh karena itu, kawasan pusat dan transisi dilebur menjadi kawasan dalam kota, sehingga pembagian kategori kawasan menjadi tiga saja, yaitu kawasan dalam kota, pinggiran dalam, dan pinggiran luar. Berdasarkan hasil *overlay* peta dan kondisi eksisting, diidentifikasi bahwa perumahan dengan kriteria *brownfield development* hampir tidak ditemui di kawasan pinggiran luar. Oleh karena itu, untuk kawasan pinggiran luar Kota Bandung, sampel perumahan yang dipilih hanya satu yaitu perumahan dengan kriteria *greenfield development*. Selanjutnya sampel penghuni yang akan dipilih untuk masing-masing kawasan perumahan akan dilakukan dengan metode random.

## 2. Tinjauan Pustaka

### 2.1. Konsep Pembangunan Kota Berkelanjutan

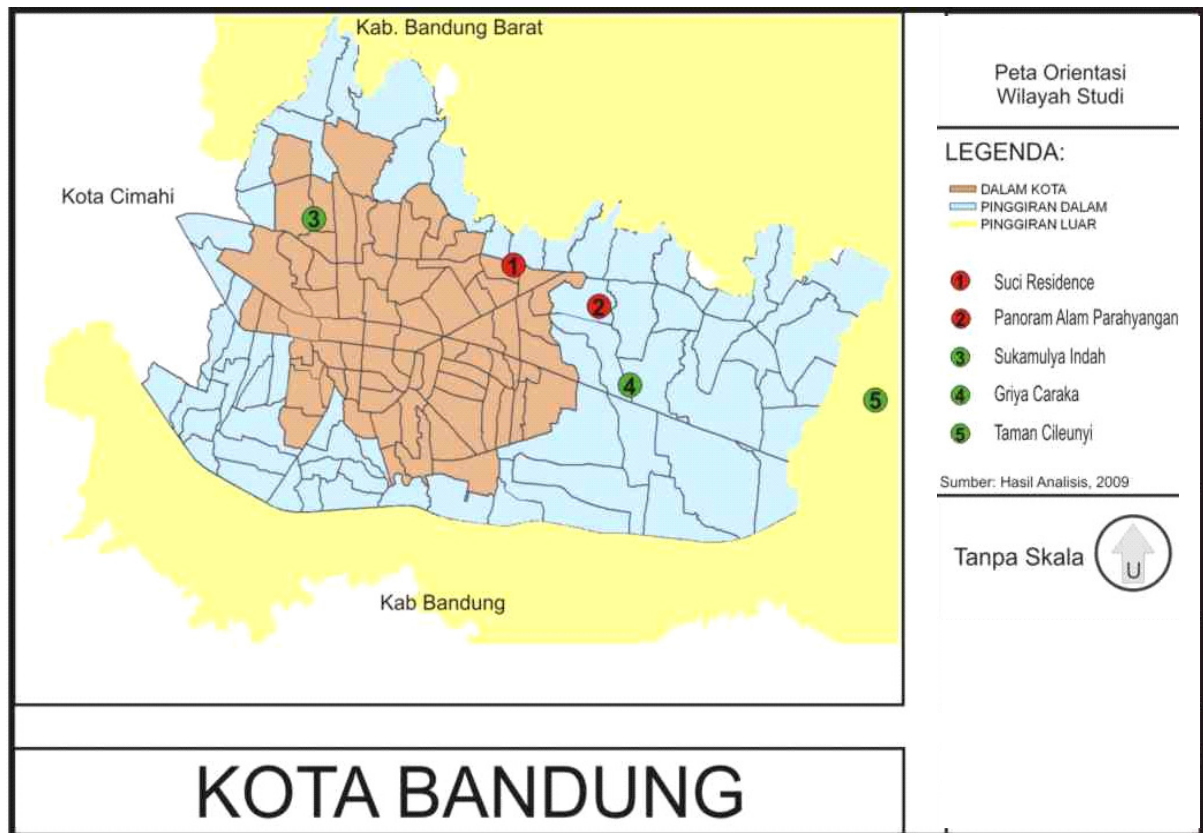
Konsep pembangunan kota yang berkelanjutan (*sustainable urban development*) dirumuskan untuk mencegah atau mengurangi dampak urban sprawl yang dapat menimbulkan kota menjadi tidak efisien dan efektif dalam melayani kehidupan di dalamnya. Menurut W. Arthur Mehrhoff, terdapat 4 indikator yang menunjukkan suatu pembangunan perkotaan dapat dikatakan sebagai pembangunan perkotaan yang berkelanjutan, yaitu:

1. *Growth Management*: Manajemen pertumbuhan perkotaan dapat dilakukan dengan melindungi kawasan-kawasan



Keterangan: \*) Indikasi pada kawasan pinggiran luar Kota Bandung tidak terdapat pola pengembangan di Kawasan Coklat

Gambar 1. Kerangka Tahapan Penentuan Sampel Perumahan



Gambar 2. Peta Wilayah Studi

kritis, seperti lahan pertanian, yang juga mengintegrasikannya ke dalam kawasan yang dilindungi oleh negara.

2. *Economic Development*: Pengembangan ekonomi yang mengarah pada pengembangan yang berkelanjutan haruslah dapat menstrukturkan perekonomian dengan sumber daya alam yang ada secara terarah. Pengembangan seperti ini dapat menjaga keberlangsungan hidup manusia dan lingkungan alam.
3. *Social Justice*: Pengembangan yang berkelanjutan menuntut adanya pengurangan kerusakan lingkungan, peningkatan akses ke sumber daya, peluang kota, dan partisipasi masyarakat. Di sini, masyarakat mendapatkan keadilan dalam mendapatkan semua peluang yang

ada untuk meningkatkan kesejahteraan mereka.

4. *A Strong Sense of Place*: Pengembangan berkelanjutan haruslah mempertemukan kebutuhan manusia, bentuk kota yang signifikan dan kepuasan estetika.

#### 2.1.1. *Brownfield Development* (Pengembangan Kawasan Coklat)

Istilah *Brownfield* ini muncul pada saat abad ke-20 di mana terdapat perkembangan kota-kota industri (*manufacturing cities*). Kota-kota industri ini menuntut keberadaan teknologi dan transportasi yang terkadang merusak lahan dan lingkungan sehingga kawasan perkotaan, terutama pusat kota, menjadi penuh dengan polusi. Beberapa pengertian mengenai *brownfield* dari beberapa ahli, yaitu:

1. Menurut Martina Koll-Schretzenmayr (1999), *brownfield site* merupakan sebuah cerminan aktivitas yang dikembangkan di atas lahan yang pernah digunakan sebagai lahan industri.
2. Menurut Jonathan Barnett (2003), *brownfield* dapat diartikan sebagai sebuah tapak atau lokasi di perkotaan yang telah terkontaminasi polusi industri, akan tetapi sekarang *brownfield* diartikan sebagai sebuah lahan di perkotaan yang kosong atau hampa, yang berlawanan maknanya dengan *rural greenfield*.
3. Menurut *The Environmental Protection Agency (EPA)* dalam *State of Wisconsin*, *brownfield* merupakan sebuah lokasi yang ditinggalkan, tidak hidup, atau bekas lokasi industri, dan fasilitas komersial di mana perluasan atau pembangunan kembali (redevelopment) dilengkapi dengan adanya kontaminasi lingkungan.
4. Menurut Enslin Van Rooyen (2001: 65), *Brownfield* merupakan konsekuensi dari persoalan-persoalan yang bervariasi dan saling berhubungan, seperti urban sprawl, degradasi lingkungan, segregasi lingkungan perumahan, dan sebagainya.

#### 2.1.2. *Greenfield Development* (Pengembangan Kawasan Hijau)

Menurut Jim Heid (2004), *greenfield* didefinisikan sebagai lahan yang belum dibangun yang memiliki karakteristik:

- Lahan perdesaan (*rural lands*) atau lahan berkepadatan rendah;
- Sumber daya alam, kebudayaan, dan agrikultur yang signifikan;
- Lokasinya terletak di luar batasan perkotaan.

Selain itu, menurut Martina Koll-Schretzenmayr (1999), *greenfield site* merupakan suatu lokasi atau tapak yang masih belum dikembangkan dan masih bebas dari

buatan manusia yang mengganggu. *Greenfield* dapat disimpulkan memiliki kriteria sebagai berikut:

- Perumahan dengan harga terjangkau;
- Real estate menciptakan sebuah gradien *straight-line rent* di antara pusat kota dan daerah pinggiran perkotaan;
- Sebuah komunitas yang lebih jauh yang dapat menurunkan biaya perlindungan

#### 2.2. Konsep Perumahan (*Housing Concept*)

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (UU No 4 Tahun 1992 Bab I Pasal 1). Perumahan mempunyai peranan dan fungsi yang penting dalam kehidupan manusia. Keadaan di suatu perumahan mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya.

#### 2.3. Pusat-Pusat Pelayanan (Teori Tempat Sentral dan Konsep *Neighborhood Unit*)

Christaller mendefinisikan teori tempat sentral (*central place theory*) sebagai satu kesatuan unit dasar permukiman dengan dilengkapi pusat-pusat pelayanan di dalamnya. Ciri dari pusat pelayanan adalah pusat tersebut menyediakan pelayanan berupa barang dan/atau jasa untuk wilayah permukiman itu sendiri dan wilayah sekitarnya yang lebih besar. Jumlah penduduk menjadi salah satu penentu dalam tingkat pelayanan pusat sentral yang membentuk satu fungsi, misalnya sebagai pusat kegiatan perdagangan, pendidikan, pemerintahan, maupun rekreasi.

Ada dua faktor yang mempengaruhi jumlah, luas dan sebaran, serta hirarki dari pusat-pusat pelayanan di wilayah permukiman, yaitu (Sutriadi, 1996: 21):

- Tiap pusat memiliki batas ambang penduduk yang dilayaninya, yaitu jumlah

minimum penduduk yang dilayani suatu pusat pelayanan masyarakat guna mendukung kelancaran sediaan atas barang dan jasa yang dibutuhkan. Tiap pusat pelayanan membutuhkan penduduk pendukung minimum sesuai dengan jenis fasilitas-fasilitas pelayanan yang merupakan elemen dari pusat pelayanan tersebut.

- Tiap pusat memiliki jangkauan pasar tertentu, yaitu suatu jarak pelayanan dimana seseorang dapat dan bersedia untuk mencapai fasilitas-fasilitas pelayanan yang ada di pusat pelayanan. Adapun satuan jarak yang dimaksud bisa berupa jarak fisik, waktu tempuh maupun ongkos.

Berbagai keadaan dari pusat pelayanan (tempat sentral) menurut Christaller dapat dilihat sebagai unit-unit bidang heksagonal dengan ukuran, luas, dan banyaknya titik pusat pelayanan (tempat sentral) sesuai dengan tingkatan (hirarki) dari pusat pelayanan serta luas daerah yang dilayaninya. Berbagai struktur dan hirarki pusat sentral berbentuk bidang heksagonal menurut Christaller sebagai bentuk yang paling optimum dan merata tanpa adanya bidang tumpang tindih. Ada tiga asas atau prinsip dalam penentuan struktur heksagonal, yaitu:

1. Asas Pasar (*The Market and Supply Principle*), menyatakan bahwa setiap pusat dengan hirarki yang lebih tinggi akan melayani dua pusat dengan hirarki yang lebih rendah dan pusat itu sendiri.
2. Asas Perangkutan (*The Transportation Principle*), yaitu prinsip yang diterapkan dalam struktur heksagonal pada wilayah-wilayah dengan memandang ongkos transport sebagai hal penting.
3. Asas Administratif Pemerintahan (*The Administrative Principle*), yaitu prinsip yang berkaitan dengan penentuan batas

administratif suatu wilayah pelayanan pusat tempat sentral yang akan mempengaruhi arah dan pergerakan ke sarana yang dimaksud.

Model *Neighborhood Unit* merupakan suatu konsep satuan sosial atau komunitas yang digunakan sebagai alat untuk merencanakan lingkungan permukiman ideal di perkotaan yang didasarkan pada pemikiran pemenuhan kebutuhan sosio-psikologis sehingga model ini dianggap mampu mendorong terciptanya komunitas ideal. Kebutuhan sosio-psikologis pemukim, menurut formula Perry dapat dipenuhi melalui (Rabindra, 1996: 43):

1. Syarat kedekatan fisik, dirumuskan dengan mengambil patokan besaran efektif komunitas dengan elemen-elemen:
  - a. Luas wilayah. Salah satu esensi dari konsep *neighborhood* adalah kebutuhan dasar emosional manusia untuk berhubungan lebih erat dengan orang-orang di sekitarnya, yang disebut sebagai kelompok primer. Ukuran luas wilayah komunitas memungkinkan setiap penghuni mudah berkomunikasi dengan kelompok primernya karena dekatnya jarak capai dengan berjalan kaki.
  - b. Jumlah penghuni, dimana ukuran jumlah penghuni memungkinkan tingkat saling tahu dan saling kenal yang tinggi di antara penghuni karena frekuensi kontak langsung yang tinggi.
  - c. Tingkat kepadatan bangunan atau penduduk, dimana perbandingan antara luas wilayah dan jumlah anggota menghasilkan suatu ukuran kepadatan yang memungkinkan tingkat ikatan fisik dan sosial komunitas tetap tinggi, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung alam.

2. Syarat ikatan sosial. Jika fasilitas sosial sebagai ikatan fisik tersebut sesuai dengan kebutuhan sebagian besar anggota lingkungan baik jenis, kualitas, maupun lokasinya, maka ikatan fisik tersebut juga akan berfungsi sebagai ikatan sosial karena kemampuannya untuk merangsang terciptanya kelompok primer.
3. Syarat jaminan keamanan lingkungan, yaitu:
  - a. *Neighborhood unit* terbebas dari lalu lintas tembus dan kemungkinan adanya persimpangan.
  - b. *Neighborhood unit* dibatasi dari lalu lintas kendaraan kecepatan tinggi atau lalu lintas eksternal.
  - c. Adanya pemisahan yang tegas antara jalur lalu lintas kendaraan dan jalur pejalan kaki.
  - d. Lalu lintas dalam lingkungan *neighborhood unit* umumnya untuk pejalan kaki atau dengan kendaraan kecepatan rendah khusus bagi penghuni.
4. Syarat ketersediaan fasilitas pelayanan sosial. Fasilitas pelayanan sosial yang disyaratkan dalam *neighborhood unit* formula adalah fasilitas pelayanan skala harian yang diharapkan bukan hanya berfungsi sebagai wadah kebutuhan fisik dan psikologis, namun juga memiliki peran dalam mengikat kegiatan bersama untuk kebersamaan, atau yang memungkinkan menjadi media terjadinya kontak langsung antara warga adalah frekuensi yang tinggi, yaitu frekuensi harian.

Selanjutnya konsep *neighborhood unit* dikembangkan melalui 6 (enam) prinsip rancangan (Rabindra, 1996: 35):

1. Ukuran (*Size*), pengembangan unit tempat tinggal harus menyiapkan perumahan dengan ukuran populasi tertentu yang mensyaratkan diperlukannya satu sekolah

dasar, di mana area yang diperlukan tergantung pada tingkat kepadatan populasi.

2. Batas (*Boundaries*), pada setiap sisi unit lingkungan dibatasi oleh jalan-jalan arteri dengan lebar yang memadai sehingga dapat dipakai sebagai lalu lintas cepat, yang tidak menembus daerah permukiman tersebut.
3. Ruang terbuka (*Open Space*), suatu sistem taman-taman dan ruang rekreasi direncanakan untuk memenuhi kebutuhan individu-individu yang mendiami lingkungan perumahan tersebut.
4. Area-Area Institusi (*Institution Sites*), lahan-lahan untuk sekolah dan institusi lainnya yang melayani lingkungan perlu disediakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan ditempatkan secara berkelompok di sekitar titik pusat lingkungan atau titik umum.
5. Tempat Perbelanjaan Lokal (*Local Shops*), satu atau lebih distrik perdagangan dibutuhkan untuk melayani populasi, dapat diletakkan pada sekeliling unit atau pada persimpangan jalan/pertemuan jalur lalu lintas yang mengikat beberapa lingkungan.
6. Sistem Jalan Internal (*Internal Street System*). Unit perlu menyediakan sistem jalan khusus yang dapat menampung beban lalu lintas setiap jalan raya dan jaringan jalan secara keseluruhan, dirancang untuk memberi kemudahan sirkulasi dalam unit serta mencegah digunakannya sebagai jalur tembus.

#### **2.4. Fasilitas (Fasilitas Pendidikan, Perdagangan, Kesehatan, Peribadatan, Budaya dan Rekreasi, Ruang Terbuka Hijau, dan Olahraga)**

Fasilitas sosial memiliki definisi yang beraneka ragam. Sujarto (1989) mendefinisikan fasilitas sosial sebagai aktivitas atau material yang dapat melayani kebutuhan

masyarakat akan kebutuhan yang bersifat memberi kepuasan sosial, mental, dan spiritual, diantaranya fasilitas pendidikan, peribadatan, kesehatan dan kemasyarakatan, rekreasi dan olah raga serta pekuburan. Tjahyati (1990) mengemukakan bahwa fasilitas sosial dan infrastruktur kota secara bersama sering disebut sebagai fasilitas umum (*urban public facilities*) dimana fasilitas sosial meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, kantor pos, kantor polisi, pemadam kebakaran, dan sebagainya. Jadi yang dimaksud dengan fasilitas umum kota adalah komponen-komponen kota yang fungsi utamanya adalah penyediaan pelayanan yang sepenuhnya adalah tanggung jawab pemerintah atau bersama-sama dengan pihak swasta.

### **3. Analisis Karakteristik Pemanfaatan Fasilitas Oleh Penghuni Menurut Kawasan Perumahan di Kawasan Coklat dan Kawasan Hijau**

Analisis ini dilakukan untuk melihat karakteristik pemanfaatan fasilitas (fasilitas pendidikan, perdagangan, kesehatan, peribadatan, rekreasi, olahraga, dan ruang terbuka hijau) oleh penghuni di kawasan perumahan studi. Kemudian akan dilakukan komparasi terkait karakteristik pemanfaatan fasilitas tersebut di kawasan coklat dan kawasan hijau. Analisis karakteristik ini kemudian akan mengarah kepada preferensi penghuni dalam pemanfaatan fasilitas, serta penentuan faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemanfaatan fasilitas oleh penghuni.

Sebelum masuk pada penjabaran analisis karakteristik pemanfaatan fasilitas, akan dijelaskan terlebih dahulu mengenai karakteristik fisik kawasan perumahan studi dan karakteristik sosial ekonomi penghuni di kawasan perumahan studi. Karakteristik fisik kawasan perumahan studi akan mencakup luas

kawasan perumahan, jumlah rumah tangga (KK), ketersediaan fasilitas internal, dan ketersediaan fasilitas eksternal pada radius 500 – 1000 meter dari kawasan perumahan studi.

Kondisi sosial ekonomi penghuni dilihat dari variabel jenis pekerjaan, besar pendapatan dan pengeluaran rumah tangga per bulan, lama tinggal, tipe kepemilikan rumah, lokasi kerja, jarak lokasi kerja, waktu tempuh menuju lokasi kerja, dan kepemilikan kendaraan. Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa kondisi sosial ekonomi di kawasan perumahan studi memiliki karakteristik yang sama.

Karakteristik tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Mayoritas penghuni berprofesi sebagai pegawai swasta;
- b. Pendapatan serta pengeluaran rumah tangga per bulan mencapai lebih dari Rp. 4.500.000;
- c. Status kepemilikan rumah adalah milik pribadi;
- d. Mayoritas penghuni bekerja di Kota Bandung dengan jarak 5 – 10 km dan membutuhkan waktu tempuh 30 – 60 menit;
- e. Sebagian besar penghuni sudah memiliki kendaraan pribadi dengan jenis kendaraan adalah mobil, sepeda motor, dan sepeda.

#### **3.1. Karakteristik Pemanfaatan Fasilitas Oleh Penghuni Perumahan**

Penjabaran analisis dilakukan berdasarkan jenis fasilitas. Penelitian ini dilakukan untuk melihat komparasi karakteristik pemanfaatan fasilitas oleh penghuni perumahan di kawasan coklat dan kawasan hijau yang dilihat/dinilai dari aspek sebagai berikut:

1. Lokasi fasilitas (di sekitar atau di luar kawasan perumahan)
2. Jarak fasilitas dengan tempat tinggal
3. Waktu tempuh mencapai fasilitas
4. Frekuensi penggunaan fasilitas



##### 5. Kendaraan yang digunakan menuju fasilitas

Persamaan karakteristik dijabarkan dalam bentuk narasi. Sementara itu perbedaan karakteristik akan dilengkapi dengan grafik sehingga memudahkan melihat perbedaan karakteristik yang terjadi.

#### 3.1.1. Fasilitas Pendidikan

Analisis mengenai karakteristik pemanfaatan fasilitas pendidikan akan dibagi 4 (empat) sesuai dengan jenis atau tingkatan pendidikan, yaitu Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP), dan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA).

Persamaan karakteristik pemanfaatan fasilitas TK di kawasan coklat dan kawasan hijau dapat dilihat pada aspek jarak dan waktu yang ditempuh. Penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau sebagian besar sama-sama menempuh jarak <5 km dan waktu <15 menit.

Sementara itu, perbedaan pemanfaatan fasilitas dapat dilihat dari aspek lokasi fasilitas TK dan kendaraan yang digunakan. Pada kawasan hijau, persentase penghuni yang menggunakan fasilitas TK di sekitar kawasan perumahan lebih besar dibandingkan penghuni di kawasan coklat. Hal ini disebabkan seluruh perumahan studi di kawasan hijau sudah dilengkapi fasilitas TK dan ketersediaan fasilitas internal ini dimanfaatkan oleh penghuni di perumahan setempat. Namun pemanfaatan fasilitas di kawasan coklat berdasarkan lokasi ini memiliki persentase yang seimbang, yaitu 50% - 50%. Meskipun perumahan studi di kawasan coklat tidak dilengkapi fasilitas TK, tetapi pada radius 500 – 1000 meter dari kawasan perumahan, terdapat fasilitas TK yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitarnya. Perbedaan yang lebih menonjol dari karakteristik pemanfaatan fasilitas TK di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah pada kendaraan yang digunakan. Pada kawasan

Tabel 1. Pedoman Penyediaan Fasilitas Lingkungan Perumahan Berdasarkan Jumlah Minimal Penduduk Pendukung

Jenis Fasilitas	Macam Fasilitas	Penduduk Pendukung
Pendidikan	Taman Kanak-Kanak	1.000
	Sekolah Dasar	3.500
	Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama	14.000
	Sekolah Lanjutan Tingkat Atas	42.000
Kesehatan	Balai Pengobatan	3.000
	BKIA/Rumah Bersalin	7.000
	Tempat Praktek Dokter	5.000
	Puskesmas	30.000
	Apotik	10.000
Perbelanjaan	Warung	250
	Pertokoan	2.500
	Toko Swalayan	10.000
	Pusat Perbelanjaan Lingkungan (Toko+Pasar)	30.000
Peribadatan	Langgar	250
	Masjid Warga	2.500
	Masjid Lingkungan	30.000
Olahraga / Ruang Terbuka	Taman Lingkungan dan Tempat Bermain	250
	Taman Umum dan Tempat Bermain	2.500
	Lapangan Olahraga	2.500

**Sumber:** Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Kepmen PU No. 378/KPTS/1987

kendaraan pribadi untuk mencapai lokasi fasilitas TK. Sementara itu, sebagian besar penghuni di kawasan hijau cenderung berjalan kaki. Perilaku ini disebabkan oleh tersedianya fasilitas TK di lingkungan perumahan,

sehingga akses untuk mencapai fasilitas ini lebih mudah, bahkan dengan berjalan kaki sekalipun. Meski demikian, penggunaan kendaraan pribadi untuk mencapai TK memiliki proporsi yang cukup besar, yaitu

Tabel 2. Karakteristik Fisik Kawasan-Kawasan Perumahan Studi

KRITERIA	Brownfield Development		Greenfield Development		
	SR (n = 40)	PAP (n = 30)	SI (n = 45)	GC (n = 65)	TC (n = 65)
<b>Luas Lahan (Ha)</b>	1.55	0.58	12	12	29
<b>Jumlah KK</b>	72	107	100	512	600
<b>Ketersediaan Fasilitas Internal</b>					
Fasilitas Pendidikan					
• TK	-	-	√	√	√
• SD	-	-	-	-	√
• SLTP	-	-	-	-	√
• SLTA	-	-	-	-	-
Fasilitas Perdagangan					
• Harian	-	-	-	√	√
• Bulanan	-	-	-	-	-
Fasilitas Kesehatan					
• Berobat	-	-	-	-	-
• Beli obat	-	-	-	-	-
Fasilitas Peribadatan	√	√	√	√	√
Fasilitas Budaya dan Rekreasi	-	-	-	-	-
Fasilitas Ruang Terbuka Hijau	-	√	-	√	√
Fasilitas Olahraga	-	√	-	√	√
<b>Ketersediaan Fasilitas Eksternal</b>					
Fasilitas Pendidikan					
• TK	√	-	-	-	-
• SD	√	√	√	-	-
• SLTP	-	√	√	-	-
• SLTA	-	-	-	-	-
Fasilitas Perdagangan					
• Harian	√	-	-	√	√
• Bulanan	√	-	√	√	-
Fasilitas Kesehatan					
• Berobat	√	√	√	√	-
• Beli obat	√	-	-	-	-
Fasilitas Peribadatan	-	√	√	√	√
Fasilitas Budaya dan Rekreasi	√	-	√	-	-
Fasilitas Ruang Terbuka Hijau	-	-	-	-	-
Fasilitas Olahraga	-	√	-	√	-

Keterangan:     √ = tersedia  
                      - = tidak tersedia

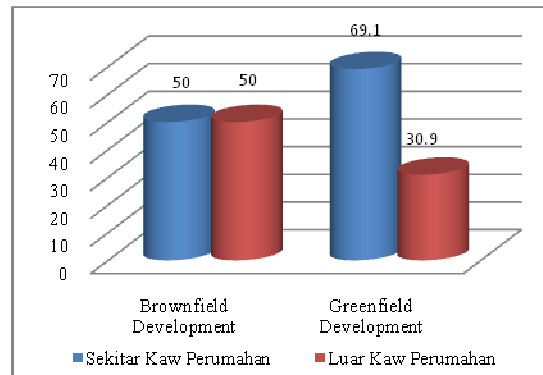
**Sumber:** Survei Lapangan dan Hasil Analisis, 2009

37,2%. Besarnya angka ini didukung oleh kepemilikan kendaraan pribadi seperti sepeda, sehingga siswa TK seringkali diantar menuju lokasi TK dengan menggunakan sepeda oleh sanak keluarganya.

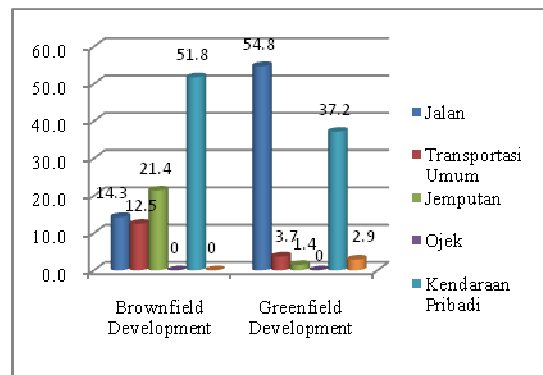
Persamaan dalam karakteristik pemanfaatan fasilitas SD adalah sebagian besar penghuni menempuh jarak <5 km dan membutuhkan waktu <15 menit untuk mencapai SD. Sementara itu perbedaan karakteristik yang terjadi terlihat pada pemanfaatan menurut lokasi dan kendaraan yang digunakan untuk mencapai SD. Sebagian besar penghuni di masing-masing kawasan coklat dan kawasan hijau memanfaatkan fasilitas SD yang berada di luar kawasan perumahan. Namun di kawasan coklat, jumlah penghuni yang memanfaatkan fasilitas SD di luar kawasan perumahan mencapai 91,7%, sedangkan di kawasan hijau hanya 53,2%.

Pada dasarnya, sebagian besar penghuni di kedua kawasan menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai SD. Namun dapat dilihat lebih lanjut, pada kawasan hijau, perilaku berjalan kaki memiliki proporsi yang cukup besar, yaitu 38,9%, sementara persentase jalan kaki di kawasan coklat hanya 5,6%. Kedua perbedaan karakteristik pemanfaatan fasilitas SD yang timbul tersebut dipengaruhi oleh faktor ketersediaan fasilitas SD di masing-masing kawasan. Pada kawasan coklat, tidak ditemui fasilitas SD sebagai fasilitas internal. Kondisi yang sebaliknya justru terjadi di kawasan hijau. Oleh karena itu, penghuni di kawasan hijau diberikan pilihan untuk lebih dapat memanfaatkan fasilitas internal.

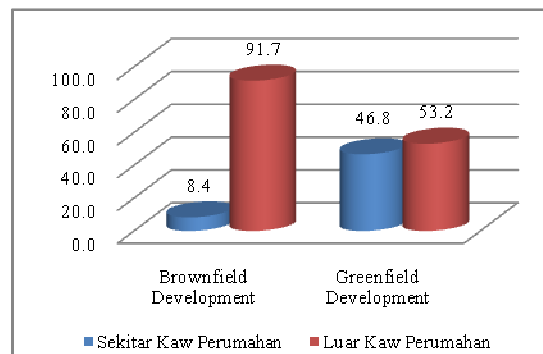
Sebagian besar penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau menggunakan fasilitas SLTP yang berada di luar kawasan perumahan



Gambar 3. Grafik Pemanfaatan Fasilitas TK Menurut Lokasi

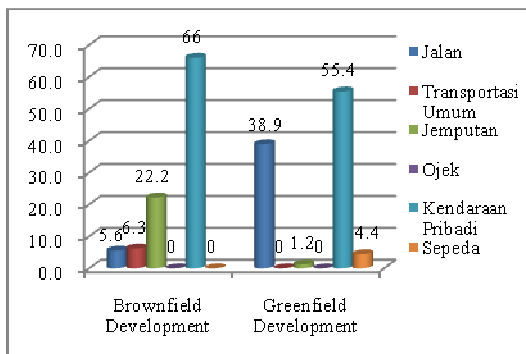


Gambar 4. Grafik Pemanfaatan Fasilitas TK Menurut Kendaraan yang Digunakan



Gambar 5. Grafik Pemanfaatan Fasilitas SD Menurut Lokasi

dengan menempuh jarak <5 km dan menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai sekolah. Perbedaan karakteristik antara kedua kawasan ini terlihat pada waktu tempuh untuk mencapai SLTP. Sebagian besar penghuni perumahan di kawasan coklat hanya



Gambar 6. Grafik Pemanfaatan Fasilitas SD Menurut Kendaraan yang Digunakan

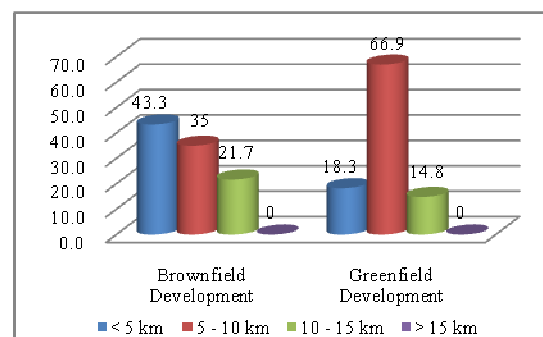
membutuhkan waktu <15 menit untuk mencapai sekolah. Sementara itu sebagian besar penghuni di kawasan hijau membutuhkan waktu yang lebih lama untuk mencapai SLTP, yaitu sekitar 15 – 30 menit. Perbedaan waktu tempuh di kedua kawasan ini dipengaruhi oleh keberadaan fasilitas SLTP terdekat. Pada perumahan di kawasan coklat, fasilitas SLTP yang tersedia lebih beragam dan berlokasi pada jarak yang tidak terlalu jauh dari kawasan perumahan sehingga dapat dicapai dengan waktu yang lebih singkat. Sementara itu di kawasan hijau, fasilitas SLTP terdekat berada pada jarak yang lebih jauh dan jumlahnya lebih sedikit. Adanya preferensi penghuni dalam memilih sekolah menyebabkan penghuni di kawasan hijau lebih memilih memanfaatkan fasilitas SLTP yang berjarak lebih jauh.



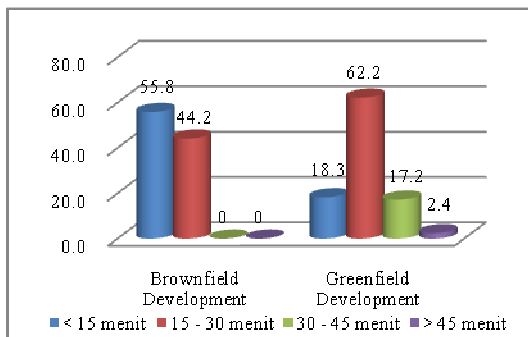
Gambar 7. Grafik Pemanfaatan Fasilitas SLTP Menurut Lokasi

Persamaan yang terbentuk dari karakteristik pemanfaatan fasilitas SLTA oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah 100% responden menggunakan fasilitas SLTA yang berada di luar kawasan perumahan dan sebagian besar menggunakan moda transportasi umum serta kendaraan pribadi untuk mencapai sekolah. Perbedaan karakteristik antara kedua kawasan ini terlihat pada jarak serta waktu yang ditempuh oleh penghuni. Sebagian besar penghuni di kawasan hijau menempuh jarak 5 – 10 km untuk mencapai sekolah, sementara itu mayoritas penghuni di kawasan coklat hanya menempuh jarak <5 km. Besarnya jarak yang harus ditempuh oleh penghuni di kawasan hijau dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas SLTA terdekat. Perumahan di kawasan coklat dapat dikatakan berada di lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan, oleh karena itu jarak menuju fasilitas SLTA akan lebih kecil dibandingkan perumahan di kawasan hijau.

Jarak yang lebih besar yang harus ditempuh oleh penghuni perumahan di kawasan hijau berpengaruh terhadap waktu yang dibutuhkan untuk mencapai SLTA. Penghuni di kawasan hijau membutuhkan waktu sekitar 15 – 30 menit untuk mencapai sekolah. Sementara itu, sebagian besar penghuni di kawasan coklat hanya memerlukan waktu <15 menit untuk mencapai fasilitas SLTA yang digunakan.



Gambar 8. Grafik Pemanfaatan Fasilitas SLTA Menurut Jarak



Gambar 9. Grafik Pemanfaatan Fasilitas SLTA Menurut Waktu

### 3.1.2. Fasilitas Perdagangan

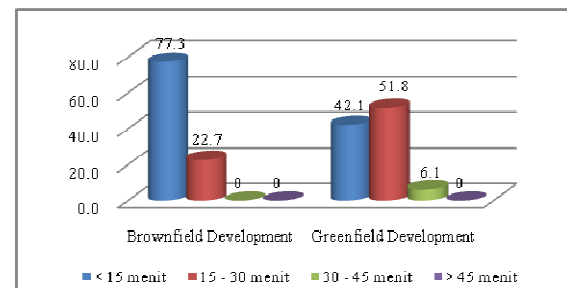
Analisis mengenai karakteristik pemanfaatan fasilitas perdagangan akan dibagi menjadi 2 (dua) sesuai dengan jenis fasilitas perdagangan, yaitu fasilitas perdagangan harian dan bulanan. Pemanfaatan fasilitas perdagangan harian oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau memiliki karakteristik yang sama. Sebagian besar penghuni di masing-masing kawasan menggunakan fasilitas belanja harian yang berlokasi di sekitar kawasan perumahan dengan jarak <5 km dan hanya membutuhkan waktu <15 menit. Frekuensi penghuni mengunjungi fasilitas belanja harian adalah >6 kali per bulan, dan cara untuk mencapai fasilitas tersebut didominasi dengan berjalan kaki atau menggunakan kendaraan pribadi.

Karakteristik pemanfaatan fasilitas perdagangan bulanan di masing-masing kawasan perumahan studi memiliki perbedaan-perbedaan yang cukup signifikan. Namun apabila dilakukan perbandingan antara kawasan coklat dan kawasan hijau, karakteristik yang terbentuk adalah sama. Sebagian besar penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau menggunakan fasilitas yang berada di luar kawasan perumahan dengan menempuh jarak <5 km dan membutuhkan waktu <15 menit. Frekuensi mayoritas penghuni untuk mengunjungi fasilitas ini

adalah <3 kali dan menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai fasilitas tersebut.

### 3.1.3. Fasilitas Kesehatan

Analisis mengenai karakteristik pemanfaatan fasilitas kesehatan akan dibagi menjadi 2 (dua) sesuai dengan jenis fasilitas kesehatan, yaitu fasilitas kesehatan berobat dan fasilitas kesehatan beli obat. Apabila dilakukan perbandingan pemanfaatan fasilitas kesehatan berobat di kawasan coklat dan kawasan hijau, diperoleh karakteristik yang cenderung sama. Sebagian besar penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau menggunakan fasilitas yang berada di luar kawasan perumahan dengan menempuh jarak <5 km dan membutuhkan waktu <15 menit. Frekuensi mayoritas penghuni untuk mengunjungi fasilitas ini adalah <3 kali dan menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai fasilitas tersebut.



Gambar 10. Grafik Pemanfaatan Fasilitas Kesehatan Beli Obat Menurut Lokasi

Persamaan yang terbentuk dari karakteristik pemanfaatan fasilitas kesehatan beli obat oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah sebagian besar penghuni menempuh jarak <5 km, membutuhkan waktu <15 menit, dan menggunakan moda transportasi kendaraan pribadi. Frekuensi penghuni dalam mengunjungi fasilitas ini <3 kali per bulan. Sementara itu, perbedaan karakteristik antara kedua kawasan ini terlihat pada lokasi fasilitas kesehatan ini berada. Sebagian besar penghuni di kawasan coklat menggunakan fasilitas beli

obat yang berada di sekitar kawasan perumahan, sedangkan penghuni di kawasan hijau sebagian besar menggunakan fasilitas beli obat yang berada di luar kawasan perumahan. Kecenderungan yang terjadi ini dipengaruhi oleh keberadaan fasilitas beli obat di sekitar kawasan perumahan. Di kawasan hijau, keberadaan fasilitas beli obat lebih jarang dibandingkan di kawasan coklat. Selain itu, berdasarkan hasil survei lapangan, sebagian besar responden perumahan di kawasan hijau membeli obat di tempat yang sama dengan tempat mereka berobat, dimana lokasi fasilitas kesehatan berobat yang mereka gunakan berada di luar kawasan perumahan.

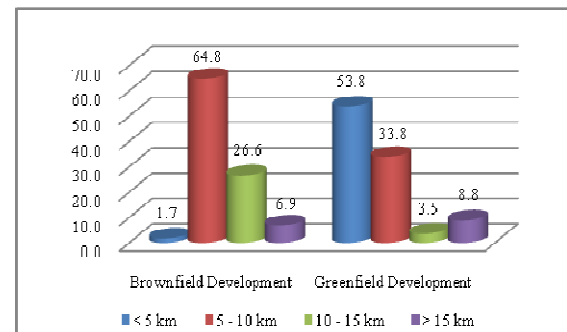
#### 3.1.4. Fasilitas Peribadatan

Karakteristik pemanfaatan fasilitas peribadatan oleh penghuni di masing-masing kawasan perumahan studi memiliki karakteristik yang sama. Sebagian besar penghuni di masing-masing perumahan menggunakan fasilitas peribadatan internal perumahan dengan jarak tidak lebih dari 500 meter, membutuhkan waktu <15 menit, frekuensi kunjungan >6 kali per bulan, dan menempuh lokasi fasilitas dengan cara berjalan kaki. Berdasarkan analisis yang lebih lanjut, diperoleh hasil bahwa pemanfaatan fasilitas peribadatan yang digunakan oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau memiliki karakteristik yang sama, baik dari segi lokasi, jarak, waktu tempuh, frekuensi penggunaan, maupun moda transportasi yang digunakan.

#### 3.1.5. Fasilitas Budaya dan Rekreasi

Persamaan yang terbentuk dari karakteristik pemanfaatan fasilitas budaya dan rekreasi oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah sebagian besar penghuni menggunakan fasilitas hiburan yang berada di luar kawasan perumahan, membutuhkan waktu tempuh <15 menit dan menggunakan kendaraan pribadi. Frekuensi penghuni dalam mengunjungi

fasilitas ini <3 kali per bulan. Sementara itu, perbedaan karakteristik antara kedua kawasan ini terlihat pada jarak yang ditempuh untuk mencapai fasilitas budaya dan rekreasi. Pada kawasan coklat, sebagian besar penghuni menempuh jarak antara 5 – 10 km untuk mencapai tempat hiburan. Sementara itu, sebagian besar penghuni di kawasan hijau hanya menempuh jarak <5 km untuk mencapai lokasi fasilitas budaya dan rekreasi. Faktor yang mempengaruhi perbedaan karakteristik ini adalah sebagian besar responden di kawasan hijau cenderung menggunakan fasilitas hiburan yang dekat dengan lokasi tempat tinggal. Minat mereka yang rendah dalam melakukan kegiatan rekreasi menunjang alasan mereka untuk memanfaatkan fasilitas hiburan yang dekat saja.

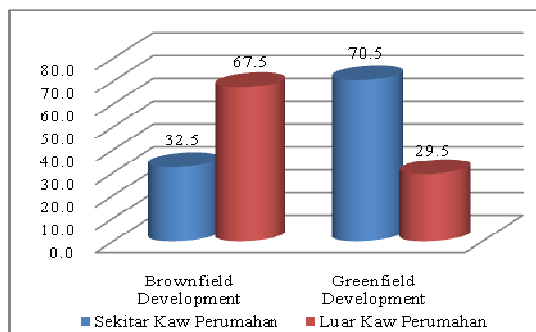


Gambar 11. Grafik Pemanfaatan Fasilitas Budaya dan Rekreasi Menurut Jarak

#### 3.1.6. Fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Persamaan yang terbentuk dari karakteristik pemanfaatan fasilitas ruang terbuka hijau oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah sebagian besar penghuni menempuh jarak <5 km dan waktu <15 menit untuk mencapai lokasi RTH. Frekuensi sebagian besar penghuni dalam mengunjungi fasilitas ini <3 kali per bulan. Sementara itu, perbedaan karakteristik antara kedua kawasan ini terlihat pada lokasi RTH serta kendaraan yang digunakan untuk mencapai lokasi RTH. Sebagian besar penghuni perumahan di

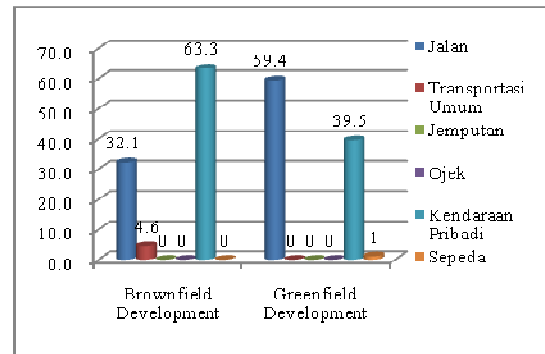
kawasan coklat memanfaatkan RTH yang berada di luar kawasan perumahan, sedangkan sebagian besar penghuni perumahan di kawasan hijau memanfaatkan RTH yang berada di sekitar kawasan perumahan. Hal ini disebabkan oleh luas lahan perumahan kawasan coklat dan kawasan hijau. Pada kawasan coklat kecenderungan yang terjadi adalah luas lahan perumahan yang akan dibangun relatif lebih kecil sehingga ruang yang dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau hampir tidak ada (sebagian hanya berupa pembatas jalan). Sementara itu, luas lahan perumahan yang akan dibangun di kawasan hijau relatif lebih besar, sehingga ketersediaan fasilitas RTH di kawasan ini dapat dipenuhi. Karakteristik pemanfaatan RTH menurut lokasi tersebut pada akhirnya mempengaruhi perilaku penggunaan kendaraan para penghuni untuk mencapai lokasi RTH. Penghuni di kawasan coklat yang sebagian besar memanfaatkan taman di luar kawasan perumahan sebagai fasilitas RTH cenderung menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai lokasi RTH, sementara itu penghuni di kawasan hijau cenderung mengunjungi RTH dengan berjalan kaki.



Gambar 12. Grafik Pemanfaatan Fasilitas RTH Menurut Lokasi

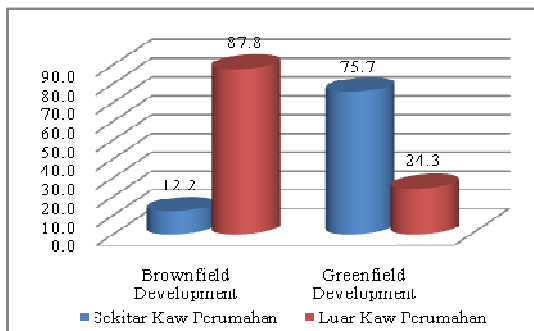
### 3.1.7. Fasilitas Olahraga

Persamaan yang terbentuk dari karakteristik pemanfaatan fasilitas olahraga oleh penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah sebagian besar penghuni menempuh jarak <5



Gambar 13. Grafik Pemanfaatan Fasilitas RTH Menurut Kendaraan yang Digunakan

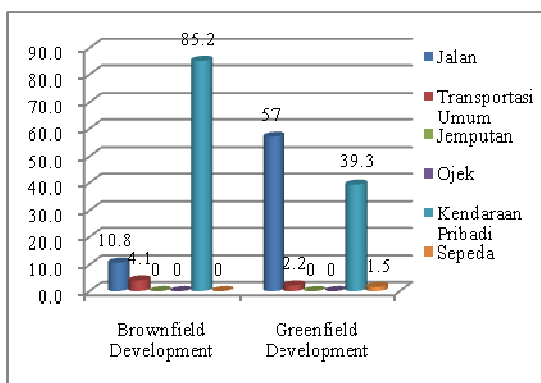
km dan waktu <15 menit untuk mencapai lokasi olahraga. Frekuensi sebagian besar penghuni dalam mengunjungi fasilitas ini <3 kali per bulan. Sementara itu, perbedaan karakteristik antara kedua kawasan ini terlihat pada lokasi olahraga serta kendaraan yang digunakan untuk mencapai lokasi olahraga. Sebagian besar penghuni perumahan di kawasan coklat memanfaatkan fasilitas olahraga yang berada di luar kawasan perumahan, sedangkan penghuni di kawasan hijau sebagian besar memanfaatkan fasilitas olahraga yang berada di sekitar kawasan perumahan. Hal ini dipicu oleh keberadaan fasilitas olahraga di perumahan pada kawasan hijau. Selain itu, sebagian besar penghuni perumahan di kawasan hijau memiliki kecenderungan yang besar untuk melakukan olahraga lari keliling kompleks, sehingga mereka tidak perlu memanfaatkan fasilitas lainnya. Pemilihan lokasi fasilitas olahraga yang digunakan oleh penghuni di masing-masing kawasan kemudian menimbulkan perbedaan perilaku penggunaan kendaraan untuk mencapai fasilitas olahraga. Sebagian besar penghuni di kawasan coklat yang cenderung menggunakan fasilitas olahraga di luar kawasan perumahan lebih memilih menggunakan kendaraan pribadi, sedangkan penghuni di kawasan hijau cenderung untuk berjalan kaki karena lokasi fasilitas olahraga yang relatif lebih dekat dari tempat tinggal.



Gambar 14. Grafik Pemanfaatan Fasilitas Olahraga Menurut Lokasi

### 3.2. Faktor-Faktor yang Berpengaruh Dalam Pemanfaatan Fasilitas Oleh Penghuni Perumahan

Setiap penghuni memiliki preferensi tersendiri dalam memilih fasilitas yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Preferensi ini dapat berkaitan dengan lokasi, jarak fasilitas dari tempat tinggal, kualitas yang dimiliki fasilitas, biaya atau harga yang ditawarkan, dan sebagainya. Preferensi tiap penghuni dapat berbeda satu sama lain. Hal ini disebabkan oleh perbedaan karakteristik yang dimiliki tiap-tiap rumah tangga. Selain itu, perbedaan preferensi juga berlaku untuk tiap-tiap jenis fasilitas. Misalnya, preferensi penghuni dalam memilih fasilitas pendidikan dengan fasilitas kesehatan bisa saja berbeda.



Gambar 15. Grafik Pemanfaatan Fasilitas Olahraga Menurut Kendaraan yang Digunakan

Kondisi sosial ekonomi penghuni di setiap kawasan perumahan studi menunjukkan karakteristik yang tidak jauh berbeda. Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang (*crosstab*), diketahui bahwa karakteristik sosial ekonomi tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap preferensi penghuni dalam pemilihan fasilitas yang digunakan. Hasil *crosstab* menyebutkan bahwa apapun jenis pekerjaannya, preferensi penghuni dalam memilih fasilitas yang digunakan tidak berbeda. Demikian pula dengan besar pendapatan, berapa pun jumlah pendapatan rumah tangga per bulan, preferensi mereka dalam memilih fasilitas yang digunakan secara umum menunjukkan urutan prioritas yang sama. Contohnya, untuk fasilitas pendidikan SLTA, apapun jenis pekerjaannya, kualitas pendidikan menjadi prioritas pertama di dalam pemilihan sekolah.

## 4. Kesimpulan

Karakteristik sosial ekonomi penghuni perumahan di kawasan coklat dan kawasan hijau menunjukkan bahwa mayoritas penghuni memiliki pekerjaan di Kota Bandung. Para penghuni yang tinggal di kawasan hijau atau di daerah pinggiran luar yang memiliki pekerjaan di Kota Bandung menyebabkan pergerakan menuju Kota Bandung menjadi tinggi. Pergerakan ini difasilitasi dengan kendaraan-kendaraan bermotor pribadi yang mengindikasikan tingginya ketergantungan akan kendaraan bermotor. Kondisi ini kemudian berakibat pada penambahan beban jalan, kemacetan lalu lintas, polusi udara, dan konsumsi energi (bahan bakar minyak) tinggi.

Faktor yang berpengaruh secara signifikan di dalam pemanfaatan fasilitas oleh penghuni perumahan adalah karakteristik fisik kawasan perumahan, yaitu pada faktor ketersediaan fasilitas internal dan ketersediaan fasilitas



eksternal. Selain itu, karakteristik pemanfaatan fasilitas ini juga dipengaruhi oleh preferensi/pertimbangan yang dimiliki oleh tiap-tiap individu. Secara umum, variabel yang menjadi prioritas utama penghuni di dalam memilih fasilitas yang digunakan adalah faktor kedekatan lokasi fasilitas dengan tempat tinggal.

Pergerakan penghuni di kawasan coklat adalah eksternal, sementara itu pergerakan penghuni di kawasan hijau adalah internal. Hal ini didukung oleh faktor ketersediaan fasilitas internal dan eksternal di masing-masing kawasan. Alasan para penghuni dalam memilih fasilitas yang akan digunakan adalah faktor kedekatan lokasi fasilitas dengan tempat tinggal. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa secara umum karakteristik pemanfaatan fasilitas berdasarkan preferensi penghuni di kawasan coklat dan kawasan hijau adalah tidak berbeda.

Apabila dikaitkan dengan tinjauan pustaka mengenai 4 (empat) indikator yang dikemukakan oleh W. Arthur Mehrhoff tentang pembangunan perkotaan yang berkelanjutan, fenomena pertumbuhan perkotaan Kota Bandung yang ditandai dengan pembangunan-pembangunan permukiman di daerah pinggiran Kota Bandung, dapat dikatakan bahwa Kota Bandung masih belum memenuhi salah satu indikator (*growth management*). Selain itu, masyarakat Bandung belum mendapatkan keadilan dalam memperoleh semua peluang untuk meningkatkan kesejahteraan mereka (*social justice*), contohnya adalah pembangunan perumahan dengan harga terjangkau di kawasan dalam kota.

Pengembangan kawasan coklat dapat diartikan sebagai pemanfaatan kembali lahan di kawasan dalam kota untuk pembangunan baru, sehingga

kawasan ini memiliki potensi yang tinggi untuk dikembangkan. Hal yang perlu diperhatikan dalam pengembangan kawasan coklat terkait dengan studi pemanfaatan fasilitas ini adalah berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa penghuni perumahan di kawasan coklat cenderung memanfaatkan fasilitas eksternal perumahan. Apabila pengembangan di kawasan coklat terus dilakukan dengan kondisi yang sama terus menerus, maka akan terjadi penumpukan atau beban pada fasilitas-fasilitas eksternal tersebut. Pengembangan kawasan hijau adalah pengembangan yang terjadi di kawasan-kawasan yang belum terbangun, dalam hal ini adalah kawasan hijau seperti lahan pertanian dan sebagainya. Pengembangan yang terjadi di kawasan ini dapat menimbulkan dampak positif maupun negatif. Pengembangan kawasan hijau dapat memberikan dampak positif apabila pengembangan yang dilakukan direncanakan sedemikian rupa sehingga terjadi suatu perkembangan perkotaan yang terpadu dan berkelanjutan. Sementara itu, dampak negatif akan terjadi apabila pengembangan dilakukan secara acak tanpa memperhatikan kondisi lingkungan dan bagaimana keterkaitan yang akan tercipta antara kawasan pengembangan dengan kawasan pusat kota (pusat kegiatan).

## Daftar Pustaka

- Barnet, J. 2003. *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation*. APA Planner Press, Chicago.
- Briney, Amanda. *An Overview of Christaller's Central Place Theory*. Diakses 26 Juni 2009. <<http://geography.about.com/od/urbanecconomicgeography/a/centralplace.htm>>
- Dettore, Jerome N. 2009. *Brownfield Development in Pittsburgh: Recycling and Reuse of the Steel Industry's Abandoned Mills*. Diakses Tanggal 26 Juni 2009. <<http://www.pittsburghgreenstory.org/html/brownfields.html>>

- Djojodipuro, Marsudi. 1992. *Teori Lokasi*. Universitas Indonesia: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi.
- Golany, Gideon. 1976. *Social Planning, New Town Planning: Principle and Practice*. New York: John Willey and Son.
- Greenberg, M., Lowrie, K., Mayer, H., Miller, K. T., dan Solitaire, L. 2001. *Brownfield Redevelopment as a Smart Growth Option in The United States*. Kluwer Academic Publishers.
- Mehrhoft, W. Arthur. 2005. *Sustainable Urban Development*. Research Experience in Encyclopedia of Cities. Routledge Publications
- Rabindra, Ida. 1996. *Pola Komunitas Tabanan Bali*. Tesis, Departemen Teknik Planologi Institut Teknologi Bandung.
- Rohe, William and Speiregen. 1985. *Planning with Neighborhood*. The University of North Carolina Press.
- Rooyen, Enslin. 2001. *Integrated Development and The Brownfields Phenomena*. Journal of Public Administration. Vol 36, no 1.
- Ramdhani, Moch P.P. 2007. *Arahan Penyediaan Fasilitas Lingkungan Berdasarkan Preferensi Penghuni di Perumahan Bumi Adipura Kota Bandung*. Tugas Akhir, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Bandung.
- Soedarso, Budiyono. 2003. *Prasarana Wilayah dan Kota*. Diklat Kuliah Universitas Krisnadwipayana dan Universitas Tarumanegara. Edisi 3.
- Soefaat, et al. 1997. *Kamus Tata Ruang*. Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia.
- Sutriadi, Ridwan. 1996. *Karakteristik Pemanfaatan Fasilitas Sosial oleh Penduduk Kawasan Pinggiran Kota Bandung*. Tesis, Departemen Teknik Planologi Institut Teknologi Bandung.
- Tangdilintin, Daud Karaeng. 1997. *Pola Pemanfaatan Fasilitas Sosial Penghuni Perumahan Baru Skala Besar (Studi Kasus: Perumnas Bumi Rancaekek Kencana)*. Tesis, Departemen Teknik Planologi Institut Teknologi Bandung.